

## Toelichting landschappelijke inpassing landgoed 't Hemke

Betreft Gebiedsanalyse hoeve 't Hemke Paarlo

Ons kenmerk MVU004-0001

Datum 02-05-2024

Behandeld door Ir. [REDACTED]



Bron: <http://landgoedkopen.nl>

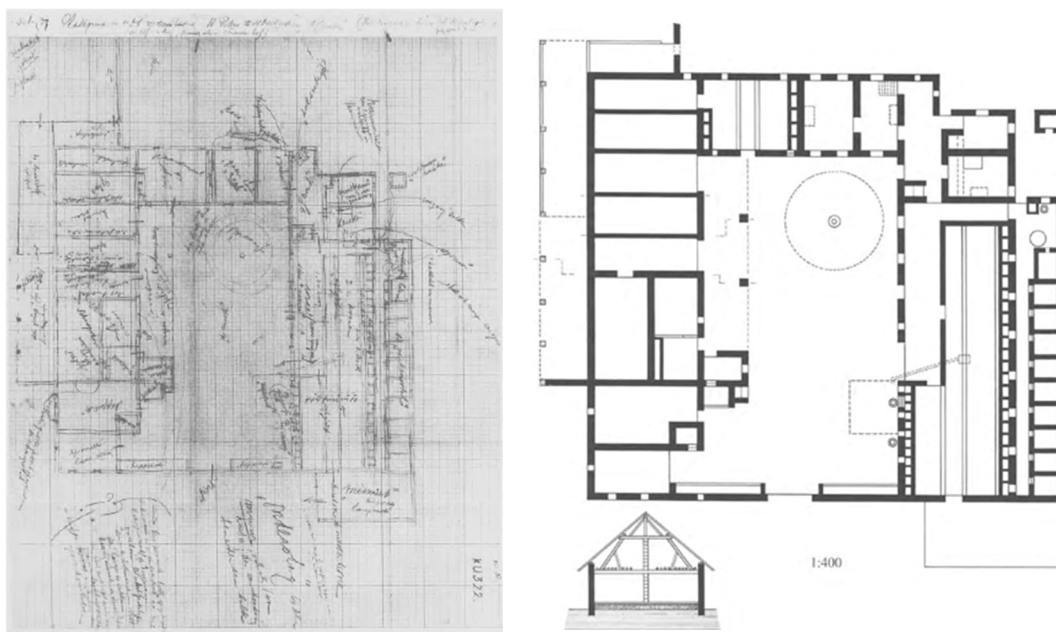
## Het ontstaan van 't Hemke.

Hierbij een korte toelichting over de ontstaansgeschiedenis van het landgoed 't Hemke op basis van een deskresearch.

Begin vorige eeuw heeft Uilkema hoeve 't Hemke reeds beschreven in zijn onderzoek: Boerderijonderzoek in Nederland 1914-1934, deel 2

Onderstaande werd opgetekend door E.L. van Olst

Bron: [https://www.dbnl.org/tekst/olst003uilk03\\_01/olst003uilk03\\_01\\_0290.php](https://www.dbnl.org/tekst/olst003uilk03_01/olst003uilk03_01_0290.php)

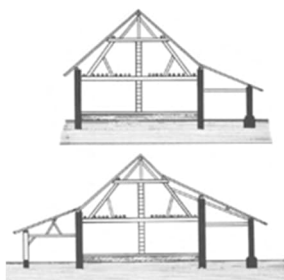


Pagina 679

KU-322 (30 augustus 1927)

St. Odiliënberg (L.) boerderij 't Hemke' van H. Peters

Deze middelgrote gesloten hoeve speelde een belangrijke rol in Uilkema's onderzoek naar de ontwikkeling van de Limburgse schuurtypen. Hij ontdekte namelijk dat de oorspronkelijke dwarsdeelschuur hier later was voorzien van een open afdak op gemetselde pilaren, wat met enige fantasie zou kunnen worden beschouwd als een eerste stap in de ontwikkeling van de zijlangsdeel.

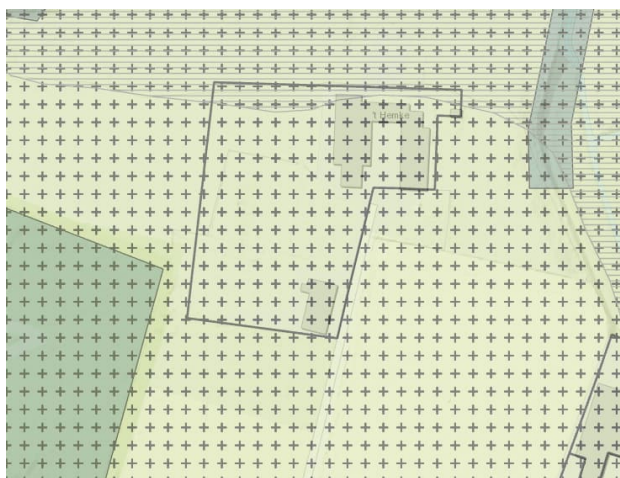


In één van zijn brieven besprak Uilkema deze boerderij als volgt: *'..het Hempke te St. Odiliënberg, waar de schuur een demonstratie levert van de wijze waarop de oude Limburgsche schuur met den dwarsdèn overgaat in de moderne Limburgsche schuur met den dèn (dorsvloer) langs de vakken. (...) Deze schuur is mij gebleken jong te zijn en is ontstaan uit een afdak op pilaren langs de schuren geplaatst. Dit afdak is*

later dichtgemaakt, de dwarsden verdween en kan vol graan worden gezet, zoo als de andere vakken, terwijl langs de vakken een nieuwe gemeenschappelijke dèn was gevormd.'. De drie bij de plattegrond behorende doorsneden geven hier geen verschillende bouwdelen weer, maar drie ontwikkelingsfasen van dezelfde schuur. De middelste tekening geeft de reconstructie van de oorspronkelijke dwarsdeelschuur; bij de rechter doorsnede is het later aangebrachte afdak op 'pilaren' toegevoegd. De linker doorsnede toont tenslotte de feitelijk door Uilkema aangetroffen situatie, met de aan de buitenmuur van het complex aangebouwde varkensstallen. Het afdak aan de binnenplaatszijde was daarbij opgehoogd. In zijn hoofdstuk over Zuid-Limburg zou Uilkema over deze boerderij verder betogen dat de koestal hier oorspronkelijk een potstal was geweest. Deze zou in de loop van de vorige eeuw zijn vervangen door de op de plattegrond aangegeven grupstal. Doordat de stal daarbij bovendien sterk was vergroot, moesten eventuele uitbreidingen van het woongedeelte hier noodgedwongen plaatsvinden in dwarsrichting. De nieuw-aangebouwde woonruimten in het grote, op de foto zichtbare huis waren geheel onderkelderd, evenals dat gedeelte van het oudere woonhuis dat grensde aan de stal. De grootste kamer, die als pronkkamer dienst deed, werd volgens een aantekening op het veldwerk 'zaal' genoemd. Hoewel de binnenplaats volgens Uilkema's notities nog steeds de naam 'de meste' droeg, vond men hier al lang geen mestvaalt meer. Alle mest werd bewaard in de aan de buitenzijde van het complex aan de stal aangebouwde, drie meter diepe mestput. Op de binnenplaats bevond zich thans alleen nog een rosmolen, die vermoedelijk diende voor de aandrijving van een dorsmachine; op de foto die Uilkema hier maakte is deze goed te zien.



Het vigerende bestemmingsplan



Bouwwak 't Hemke

Aanduiding rond bouwwak: (enkelbestemming) Agrarisch met waarden Natuur en landschapswaarden



Bron: Open Topografie Nederland

## Maatvoeringen

In het bestemmingsplan zijn volgende bouwregels opgenomen

Tabel 5.2

|                          | max. oppervlak       | max. inhoud          | max. goothoogte | max. bouwhoogte |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| bedrijfswoning           | -                    | 1.000 m <sup>3</sup> | 6 m             | 9 m             |
| bijbehorende bouwwerken  | 100 m <sup>2</sup>   | -                    | 3,5 m           | 6,5 m           |
| overige bedrijfsgebouwen | volledig<br>bouwvlak | -                    | 6 m             | 12 m            |

Uit de kadastrale tekening en oude tekeningen zijn Uilkema zijn volgende maten te genereren:

- Totale oppervlakte bouwvlak circa 8.500m<sup>2</sup>
- Afmeting 't Hemke/ carréboerderij circa 45x40 meter
- Nokhoogte schuren circa 7 meter
- Nokhoogte woning circa 11 meter

## Landschapsanalyse

Hoeve 't Hemke maakt onderdeel uit van het landschap van de Roer, het Roerdal. Het Roerdal strekt zich uit vanaf de Duitse grens bij Vlodrop tot aan de Maas bij Roermond waar de Roer in de Maas eindigt.



Onderstaande komt uit: <http://www.eifelnatur.de>

De Roer tussen Vlodrop en haar monding in de Maas in de Roermondse binnenstad is een laaglandrivier die met grote meanders door een vrij vlak gebied stroomt. Grote delen van het gebied, in totaal 800 hectare, zijn uitgeroepen tot Natura-2000-gebied. Ze herbergen een rijke fauna, waarbij met name Bever, IJsvogel, Oeverzwaluw en diverse soorten libellen opvallen.

## Geologie.

De Roer behoort tot het type van de matig tot snelstromende riviertjes op een grindrijke bodem. Het is een regenrivier met grote fluctuaties in de afvoer. Aangezien de Roer afkomstig is uit de Duitse Eifel, is de waterstand het hoogste in de periode na het smelten van de sneeuw of na zware regenval in de Hoge Venen en Eifel. Bij de overstromingen wordt dan eerst op de hogere delen (oeverwallen) vlak bij de rivier het relatief zware zand afgezet, in de lagere delen (komgronden) die verder van de rivier liggen bezinkt de lichtere klei.

De Roer stroomt met grote meanders door een vrij vlak gebied. Kenmerkend is de sterke meandering met de daaraan gepaard gaande aanwezigheid van oude, afgesneden meanders. De dynamiek wordt deels door de mens bepaald, maar de morfologie kent door de hoge dynamiek toch een hoge mate van natuurlijkheid. De meandering hangt samen met haar ligging in de Centrale slenk, ook wel Roerdalslenk genoemd. De omliggende gebieden (horsten) liggen hoger dan het Roerdal. Tussen de Roerdalslenk en de horst van de Meinweg loopt de Peelrandbreuk. Deze laat regelmatig van zich horen, zoals op 13 april 1992.

Er bestaat een grote variatie in stroomsnelheid, waterdiepte en bodemsubstraat hetgeen gunstig is voor allerlei organismen. De Roer kent op het Nederlandse traject steile oevers die regelmatig afkalven. De binnenbochten bestaan uit ondiepe, zandige delen. De stroomsnelheid hier is veel lager.

Hoewel de Roer hier door een vlak landschap stroomt, is er toch heel wat te ontdekken. Het op het eerste oog vlakke landschap, blijkt toch heel divers te zijn, met oeverwallen en komgronden, afkalvende oevers en afgesneden meanders. Van de totale lengte van het Nederlandse gedeelte van de Roer, circa 22 kilometer, kan de Roer over ruim 1,5 kilometer vrij meanderen. Vanaf Paarlo stroomafwaarts is de Roer ook hier en daar bedijkt, deze lage kades verstoren de idyllische aanblik van het landschap echter geenszins. Tot het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw was het grootste deel van de oevers verstevigd, maar deze versterkingen zijn weggehaald vanwege het belang van de vrije meandering van de rivier.



## Flora:



Het Roerdal kent een deels gesloten karakter door de plantages met Canadese populieren (*Populus X canadensis*). Hierin bloeit in mei Dolle kervel (*Chaerophyllum temulum*), Dagkoekoeksbloem (*Silene dioica*) en Fluitenkruid (*Anthriscus sylvestris*). Langs het water liggen voedselrijke ruigtes met Grote brandnetel (*Urtica dioica*), Gevlekte scheerling (*Conium maculatum*) en Gevlekte dovenetel (*Lamium maculatum*). Ook groeien er ooibossen met Schietwilg (*Salix alba*) waarin brandnetels het aanzien bepalen. Als echte lianen klimt de Hop (*Humulus lupulus*) in de bomen omhoog.

Restanten van voormalige meanders, waarvan de recente meanders nog water voeren en de oude geheel of gedeeltelijk verland zijn en begroeid zijn met ooibos, liggen op allerlei plekken langs de rivier. In de ooibossen met Geoorde wilg (*Salix auriculata*) groeien Dotterbloemen (*Caltha palustris*). In de nog watervoerende meanders groeit een moerasvegetatie met Gele lis (*Iris pseudacoris*), Kattenstaart (*Lythrum salicaria*), Schildereprijs (*Veronica scutellata*), Wolfspoot (*Lycopus europaeus*), Watermunt (*Mentha aquatica*) en diverse soorten zeggen (*Carex* sp.) begroeid is.

Stroomafwaarts van Sint-Odiliënberg liggen langs de rivier stroomruggen en dijkjes met een zandige ondergrond. Deze kennen een kleurrijke flora met onder meer Geel walstro (*Gallium verum*), Knoopkruid (*Centaurea jacea*), Jacobskruiskruid (*Senecio jacobaea*), Kattedoorn (*Ononis spinosa*) en Zeepkruid (*Saponaria officinalis*).

De komgronden met een vaak kleiige ondergrond zijn grotendeels in gebruik als grasland, deels als weiland en deels als hooiland. Bij overstromingen lopen de laaggelegen komgronden onder water. In de hooilanden groeien sporadisch nog veel Pinksterbloemen (*Cardamine pratensis*), Echte koekoeksbloemen (*Lychnis flos-cuculi*) en Scherpe boterbloemen (*Ranunculus acris*). Hier en daar liggen ook akkers.

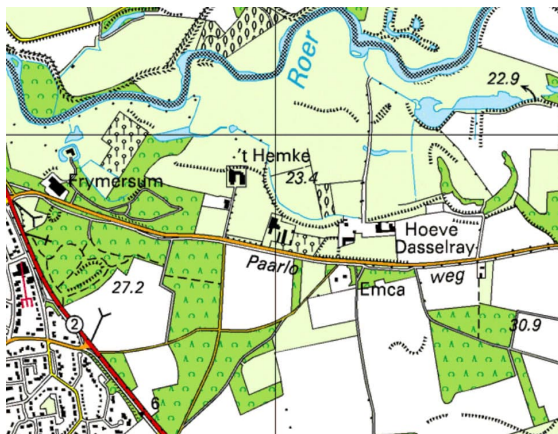
De historische ontwikkeling van het gebied 't Hemke



1905



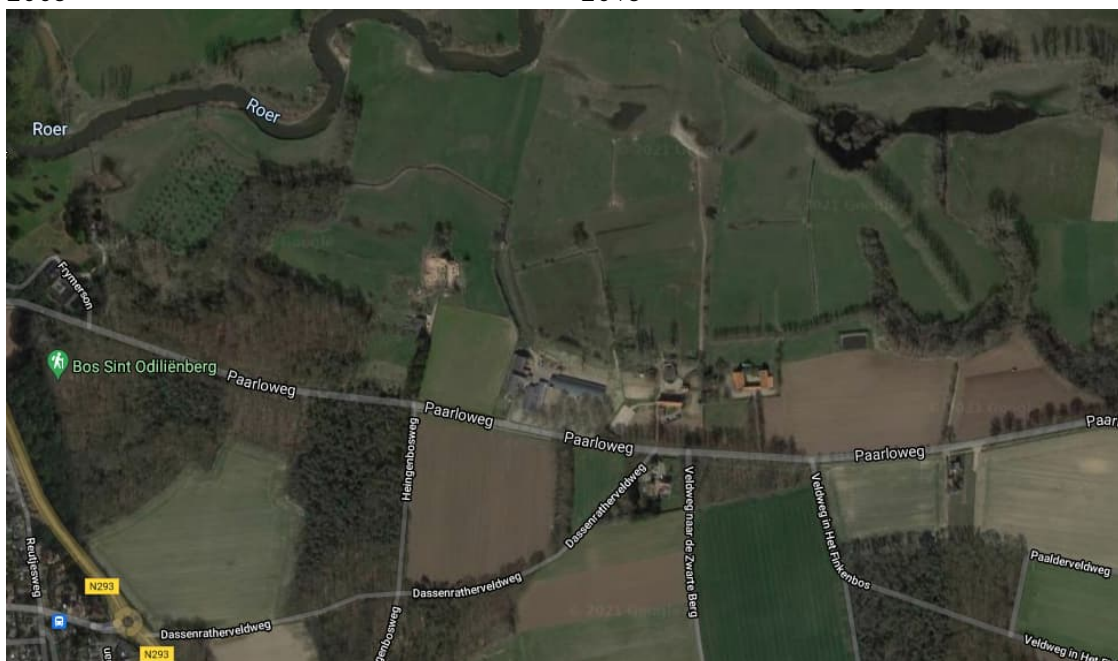
1935



2005



2015



Bron: Google Maps 2020

**Op grond van artikel 7.5, lid 1, onder c van de Omgevingsverordening Limburg dient een plan in te gaan op het cultuurhistorisch erfgoed in het gebied. In onderstaande tekst wordt nader onderbouwd waarom het plan niet in strijd is met deze kernkwaliteit.**

't Hemke was tot 2020 een carréboerderij zoals veel voorkomend zowel in het Roerdal, als in de streek oostelijk van de Maas, rondom Roermond. Een stuk van de weg is gelegen tegen de steilranden van de Melicker Ohé, in het dal van de Roer. Landschappelijk ingebed in een gevarieerd open en besloten landschap. Dat landschap kent veel open stukken aan de noordzijde van de Roer en een meer mozaïekachtige indeling met bouwland, grasland, populierenplantages, boomgaarden en bos aan de zuidkant van het Roerdal.

De mens heeft zich eeuwenlang naar dit landschap gevoegd en heeft door middel van landbouw een bestaan kunnen opbouwen. Dat zien we terug in het gebruik van de rijkere gronden voor grootschalige akkerbouw, inzet van vochtiger gronden voor beweiding en teelt van populieren of bos. De sporadische bewoning die in dit gebied ontstaan is, is steeds gevestigd op de hogere oeverwallen van de Roer, net buiten het overstromingsgebied. Oudere boerderijen zijn al ontstaan in de 17e eeuw, vaak ingebed in een gebied van akkers, weiland, boomgaarden, lanen, singels en bos. Deze oude boerderijen kennen net als 't Hemke, een carrévorm.

Onderstaande omschrijving geeft een weergave van vóór 2020, met de sloop is het gehele complex verdwenen.

Het complex 't Hemke wordt aan de westzijde begrensd door de gronden van kasteel Frymerson. Dit is een kasteelachtig landhuis gelegen aan Frymerson 1. Op deze plaats bevond zich een middeleeuws kasteel, waarvan nog een, twee verdiepingen tellende, bakstenen toren over is, die boven een kelder is gelegen.

Het 'huidige' gebouw, een landhuis uit 1863, dat gebouwd is naar ontwerp van Pierre Cuypers. Het gebouw bestaat uit twee haaks op elkaar staande vleugels waartussen zich een vierkante traptoren bevindt, gedekt door een tentdak. Het interieur bevat neogotische schoorsteenmantels. Bij het landhuis ligt een 18e-eeuwse boerderij, waarvan de gebouwen in carrévorm om een binnenplaats zijn gegroepeerd.

De parkaanleg is mogelijk mede ontworpen door [Hendrik Copijn](#), die voor Cuypers heeft gewerkt. Het park dateert van omstreeks 1900 en gaat over in een bosgebied dat tot aan de [Roer](#) loopt. Het complex is geklasseerd als Rijksmonument.

Aan de oostzijde ligt Landgoed Klein Paarlo. Een nieuw landgoed met een nieuwgebouwde koetsierswoning. Tussen dit nieuwe landgoed en 't Hemke is een kippenboerderij en Hoeve Dasselray gelegen.

De oprit naar 't Hemke kenmerkt zich door een voor zo'n oud complex ongebruikelijke beplanting met sparren. Deze sparren staan kadastraal niet op grond van 't Hemke.



Bron Google Maps, zicht vanaf Paarlweg op laan (links)



Bron Google Maps, zicht vanaf Paarlweg op boomensemble voor voormalige boerderij (rechts)



Bron Google Maps, zicht vanaf Paarlweg op voormalige boerderij 't Hemke (ingezoomd)

## Uit: landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Qua cultuurhistorie staat in het Landschapskader, mozaïeklandschap; paragraaf 4.1 Bos- en mozaïeklandschap het volgende:

### *Cultuurhistorie*

*Op de voormalige stuifduinen en zandruggen zijn pas de laatste 2 eeuwen door menselijk ingrijpen bossen aangelegd. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de waarde van de huidige bossen variabel, afhankelijk van de ouderdom en het gebruik. De waarde is groot bij oudere bossen met oude patronen van wegen en percelen, oude hakhoutbossen en landgoederen, waar het vroegere gebruik van de gronden door de mens nog zichtbaar is. De waarde is gering bij relatief jonge bosaanplant. Sommige bossen worden vandaag de dag gebruikt als productiebos, andere specifiek voor natuur of recreatie of een combinatie van deze.*

#### Ontwikkelvisie

Nieuwe bebouwing is over het algemeen niet wenselijk en is slechts heel beperkt mogelijk in de vorm van rood voor groen op die plaatsen waar beide, rood én groen, een kwaliteitsimpuls aan het landschap kunnen geven. Incidentele nieuwe bebouwing bij voorkeur clusteren en koppelen aan bestaande bebouwing. Een voorbeeld kan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zijn, maar ook het omvormen van agrarische gebouwen naar passende plattelandsfuncties zoals bijzondere woonvormen en functies als zorgboerderij, golfbaan of manege zijn mogelijk mits zorgvuldig ingepast en voorzien van passende streekeigen erfbeplanting.

Bij het plan 't Hemke wordt de bestaande, gesloopte bebouwing, vervangen door een nieuw gebouw met een groot 'schuur'-volume waarin een bijzondere woonvorm wordt ontwikkeld die zorgvuldig voorzien wordt van passende streekeigen erfbeplanting.

Qua cultuurhistorie staat in het Landschapskader, rivierdal paragraaf 4.2 Rivierdal het volgende:

#### Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch opzicht is het rivierdal eveneens van bijzondere betekenis. De vruchtbare gronden werden al vroeg door de mens in gebruik genomen, voornamelijk als (oud) grasland, waarbij op de hogere delen velden en kampen ontstonden. Daarnaast was de Maas een belangrijke handelsroute, waarvan verschillende kastelen en nederzettingen vandaag de dag nog de stille getuigen zijn. Een bijzonder landschap vanuit cultuurhistorische optiek tenslotte is het Maasheggegebied. Hier is als gevolg van de aanleg van een heel fijnmazig stelsel van hagen, die dienden als veekering, een heel bijzonder kleinschalig landschap ontstaan.

Opmerking: Dit geldt ook voor het Roerdal.

#### Ontwikkelvisie

Het doel van de ontwikkeling van het rivierdal is zowel het vergroten van de herkenbaarheid van het rivierdal als landschappelijk structurerende eenheid, als het vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende onderdelen van het rivierenlandschap door:

- kenmerkende reliëfvormen zoals terrasranden (steilranden) en oude maasmeanders herstellen dan wel beter herkenbaar maken;
- in de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur;
- oude bouwlanden herkenbaar laten of maken door karakteristieke openheid te bewerkstelligen en passend agrarisch gebruik te stimuleren.

Binnen het rivierdal zijn verschillende vormen van ruimtegebruik mogelijk die de karakteristiek van het rivierdal ondersteunen. Hierbij is de volgende duidelijke tweedeling na te streven:

- grasland, hooiland, natte natuurontwikkeling en ruimte voor water in de lagere delen;
- akkers en fruitteelt op de hogere delen.

Voorts moet er rekening mee gehouden worden dat de hoofdfunctie van een rivierdal van origine bestaat uit het verzamelen en afvoeren van water.

Bij het plan 't Hemke wordt de bestaande cultuurhistorische gronden en inrichting volledig gerespecteerd.

**Op grond van artikel 7.5, lid 1, onder b van de Omgevingsverordening Limburg dient een plan in te gaan op het visueel-ruimtelijke karakter van het gebied. In onderstaande tekst wordt nader onderbouwd waarom het plan niet in strijd is met deze kernkwaliteit.**

#### Uit: Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

In het Landschapskaderstaat in paragraaf 3.2 Landschappelijke uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen het volgende:

*Het landschapskader heeft mede tot doel een kwaliteitsimpuls aan te reiken voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap. De belangrijkste sleutel daartoe is het vergroten van de identiteit per landschapstype. Elk landschapstype dient zich te onderscheiden door een specifieke schaal/ maat van de ruimte en ruimtegebruik. Door de identiteit per landschapstype te vergroten, worden tegelijkertijd het onderscheid tussen verschillende landschapstypen versterkt en wordt de diversiteit van het totale landschap ontwikkeld.*

*Om de identiteit van ieder landschapstype te vergroten, worden in de ontwikkelingsvisie de volgende vier uitgangspunten gehanteerd:*

- Uitgangspunt 1. Natuurlijk fundament als basis;
- Uitgangspunt 2. Versterken laagdynamische structuren;
- Uitgangspunt 3. De juiste functie op de juiste plek;
- Uitgangspunt 4. Vernieuwing waar nodig.

#### ***Uitgangspunt 1. Natuurlijk fundament als basis***

*Het natuurlijk fundament is, vanuit het oogpunt van duurzaamheid, de belangrijkste basis. Bovendien is de ontginningsgeschiedenis van het Noord- en Midden-Limburgse landschap direct afleesbaar aan de hand van het natuurlijk fundament. Het is echter niet de bedoeling op de tijdbalk terug te gaan naar het landschap van 1900, maar juist om de tijdbalk te verlengen naar een leesbaar en duurzaam landschap, dat diverse ontwikkelingen kan herbergen en bovendien een sterke en aantrekkelijke identiteit heeft.*

#### ***Uitgangspunt 2. Versterken laagdynamische structuren***

*Om de robuustheid en leesbaarheid van het landschap te vergroten, is het zaak laagdynamische structuren te ontwikkelen en te versterken. De laagdynamische groene, blauwe en rode structuren worden de dragers van het landschap. Door per landschapstype de geëigende groene of blauwe elementen te gebruiken, wordt de identiteit versterkt.*

*Per landschapstype zijn de mogelijkheden voor bebouwing verschillend. Uitgegaan wordt van bestaande bebouwingsstructuren. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij bestaande structuren, zodanig dat de kenmerken en kwaliteiten van het landschap worden versterkt en verbeterd.*

*Concreet betekent dit:*

- *binnen verdichte landschappen is ruimte voor extra bebouwing, mits dit gepaard gaat met de aanleg van groene landschapselementen;*
- *op enkele plekken binnen bestaande lintachtige bebouwing is nieuwe bebouwing mogelijk, mits doorzicht naar het achterliggende landschap mogelijk blijft door het handhaven van voldoende ruimte tussen de opeenvolgende bebouwingselementen;*
- *realisatie van bebouwing in het kader van rood voor groen, indien een kwaliteitsimpuls voor het landschap wordt bereikt door het versterken van de duurzame laagdynamische structuur;*
- *verdere bebouwing in de gebieden die op dit moment weinig tot geen bebouwing kennen is ongewenst. Soms is het verwijderen van bestaande bebouwing wenselijk.*

*Om de harmonie in het landschap te behouden moeten bij toename van rode elementen tevens groene elementen aangebracht worden, zodat de balans rood-groen in evenwicht blijft. Soms kan herstel van de balans ook betekenen dat rode elementen plaats maken voor groene.*

### ***Uitgangspunt 3. De juiste functie op de juiste plek***

Het ruimtegebruik binnen een landschapstype heeft vooral betrekking op de hoogdynamische invulling. Het ruimtegebruik bepaalt in min of meerdere mate de identiteit van het landschap. Zo zijn bijvoorbeeld velden en akkerbouw onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het ligt dan ook voor de hand dat in het Landschapskader ter sprake komt wat het meest wenselijke ruimtegebruik is voor een bepaald landschapstype. Vanuit een landschappelijk perspectief kunnen de wensen ten aanzien van het landbouwkundige ruimtegebruik beperkend van aard zijn. Het betreft hier echter nadrukkelijk een wensbeeld om duidelijk te maken wat het best passende beeld is bij een bepaald landschapstype. De invloed van het Landschapskader op het (agrarisch) ruimtegebruik loopt echter via de ruimtelijke ordening waarbij meer gebruiksmogelijkheden kunnen worden geboden aan de gebruiker. In het reconstructieplan is er in principe wel vanuit gegaan dat elke gebruiker welwillend een bijdrage levert aan de kwaliteitsimpuls voor het landschap.

Er moeten echter ook gebieden zijn en blijven waar de landbouw optimaal het primaat krijgt (uiteraard rekening houdend met de gangbare regels en verordeningen ten aanzien van stank, afvalstoffen en dergelijke).

Vanuit een landschappelijk perspectief dient hiervoor gezocht te worden naar robuuste landschappen met ruime, goedgevormde percelen en een goede grondslag.

### ***Uitgangspunt 4: Vernieuwen waar nodig***

In Noord- en Midden-Limburg komen gebieden voor met een hoge dichtheid aan paardenweides, kleine kassencomplexen, particuliere woningen en andere meer stedelijke functies. Soms zijn deze gebieden dusdanig verrommeld en verdicht, dat het oorspronkelijke landschapstype niet of nauwelijks herkenbaar is, maar er ook geen duidelijk nieuw landschap is ontstaan. Om deze gebieden aan te pakken, is een proces van vernieuwing wenselijk. Het doel bij het vernieuwen van deze landschappen is omvorming tot aantrekkelijke landschappen met ruimte voor bebouwing, recreatie en natuur. Groot probleem daarbij is vaak de versnipperde eigen-domssituatie.

Het vernieuwingsproces, waarbij met groen een kwaliteitsimpuls wordt beoogd, vergt voor iedere plek een andere opgave:

- door de overheersende functie te accepteren en eventueel gecontroleerd uit te breiden (verder verdichten, verrommeling terugdringen);
- door terug te keren naar het oorspronkelijke landschapstype (actief verrommeling en verdichting terugdringen/verwijderen, met herstel van het onderliggende landschap).

In de visie **landschapskader Noord- en Midden-Limburg** spreekt de ontwikkelingsvisie over het versterken en uitbreiden van het mozaïeklandschap. Dit past binnen de voorgestelde vergroening rond 't Hemke enerzijds vanuit het oogpunt van zowel de recreatieve aantrekkingskracht als anderzijds de natuurwaarde. Het versterken gebeurt door in te zetten op de ontwikkeling van de genoemde passende landschapselementen binnen dit mozaïeklandschap.

Uitgangspunt voor het landschapsontwerp binnen dit mozaïeklandschap is het ontwikkelen van bos, singels en lanen bij voorkeur in 250 m. zone; geen aaneengesloten bossen, maar "kamers" met incidentele bebouwing, zo mogelijk clusteren en koppelen aan bestaande bebouwing.

**Het ontwikkelen van nieuwe singels wordt met de omschreven inpassing bewerkstelligt.**

Over de ontwikkeling van het rivierdal omschrijft de visie landschapskader Noord- en Midden-Limburg het als volgt: *het voornamelijk het vergroten van de herkenbaarheid van het rivierdal als landschappelijk structurerende eenheid, als het vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende onderdelen van het rivierenlandschap door o.a. kenmerkende reliëfvormen zoals terrasranden (steilranden) en oude maasmeanders te herstellen dan wel beter herkenbaar te maken; in de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur; oude bouwlanden herkenbaar laten of maken door kenmerkende openheid te bewerkstelligen en passend agrarisch gebruik te stimuleren.*

In het plan wordt hieraan tegemoetgekomen door het behouden van de karakteristieke openheid door de noordzijde van het initiatief onaangetast te laten en niet te voorzien van extra beplanting.

Qua visueel ruimtelijk karakter staat in het Landschapskader, mozaïeklandschap; paragraaf 4.1 Bos- en mozaïeklandschap het volgende:

#### *Visueel ruimtelijk*

*Tussen en om de droge en natte bossen ligt vaak een mozaïek aan kleinere houtopstanden, akkers, graslanden en singels. De mozaïeklandschap-pen zijn visueel-ruimtelijk bijzonder aantrekkelijke gebieden als gevolg van de afwisseling van kleinschalige open ruimten en besloten bosgebieden, de dominante aanwezigheid van groen en de geringe bebouwing. Er zijn veel wisselende doorzichten naar het achterliggende, meer open landschap.*

#### *Ontwikkelvisie*

*Stimuleren van herstel en onderhoud van alle aanwezige landschapselementen uit tabel 3. Extra aandacht voor de aanleg van bossen kleiner dan 5 ha, houtwallen, singels, bomenrijen, lanen en solitaire bomen. Uitdrukkelijk wordt niet gestreefd naar één aaneengesloten dicht bos, maar juist naar een afwisselend open en dicht landschap. Rond de spaarzaam aanwezige bebouwing wordt ingezet op het stimuleren van erfbeplanting*

**Bij het plan 't Hemke wordt de bestaande singels en hagen aangevuld met een streekeigen erfbeplanting.**

Qua visueel ruimtelijk karakter staat in het Landschapskader, rivierdal; paragraaf 4.2 Rivierdal het volgende:

#### *Visueel ruimtelijk*

*Over het algemeen is het rivierdal half open van karakter en worden de randen van de open gebieden bepaald door groene elementen. Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers. De ontwikkeling van de Maasplassen heeft geleid tot het ontstaan van één van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden en steden, welke besloten van karakter zijn. De oude bouwlanden die als veld bekend zijn vormen relatief open ruimtes binnen de rivierdalen. Het Maasheggenlandschap in het noorden kenmerkt zich echter juist door een grote mate van beslotenheid.*

#### *Ontwikkelvisie*

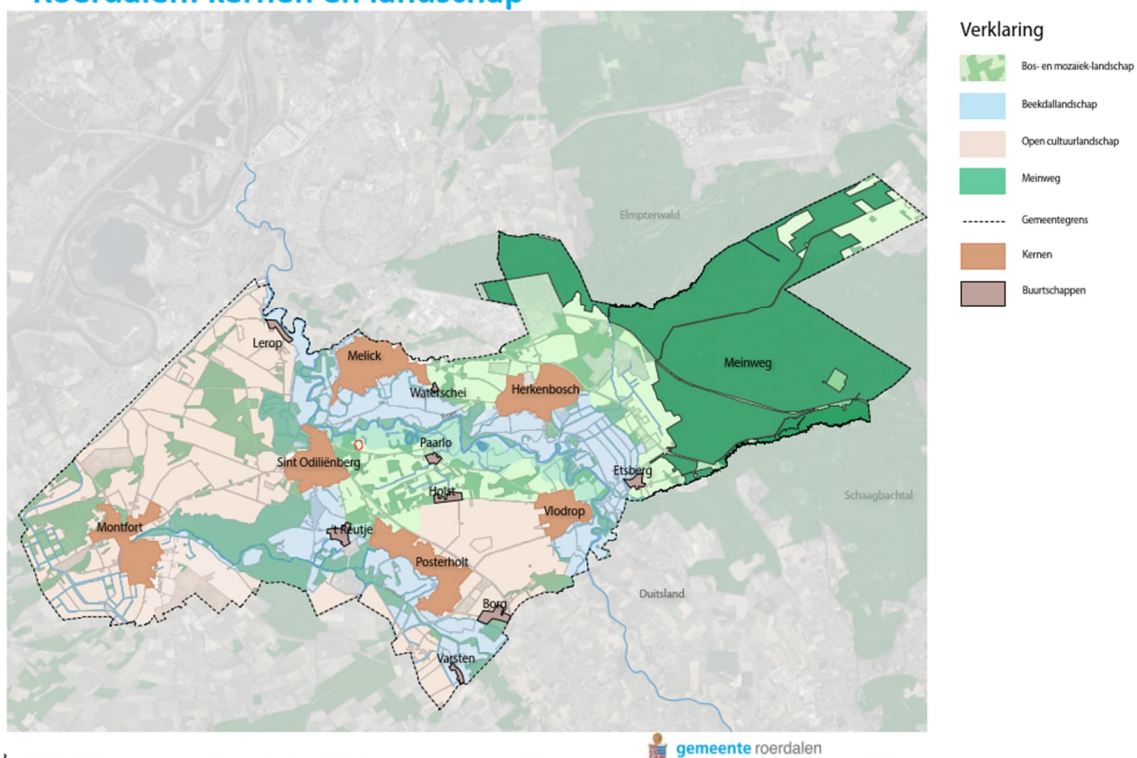
*Twee landschapselementen, die zeer karakteristiek te noemen zijn voor het Maasdallandschap, worden behouden dan wel gestimuleerd. Dit zijn de maasheggen en de solitaire bomen op de kribben van de Maas, die ook wel bakenbomen genoemd worden. Ook elders langs de Maas en de Roer komen typische heggen voor in die delen van het landschap die in gebruik zijn en blijven als weide en/of hooiland. In de lagere delen zijn elementen wenselijk die passen bij natte natuurontwikkeling en/of open grazige vegetaties, zoals kleine bosjes, poelen, natuurvriendelijke oevers, knotbomen, heggen en bloemrijke gras en hooilanden. Langs de akkercomplexen en boomgaarden komen kruidenrijke akkerranden en singels goed tot hun recht. Aan de randen van de rivierdalen en rond bestaande bebouwing wordt bovendien ingezet op het stimuleren van streekeigen erfbeplanting en het versterken van groenstructuren.*

**Bij het plan 't Hemke wordt aan de noordzijde streekeigen beplanting toegepast, de open gedeelten blijven intact. De toegepaste hagen en singels passen binnen het gestelde voor het rivierdal.**

**Uit: Omgevingsvisie Roerdalen 2050, verbinden Roerdalen.**

In de omgevingsvisie wordt het landschap van Roerdalen middels onderstaande afbeelding treffend weergegeven e.e.a. in lijn met het landschapskader Noord- en Midden-Limburg. Aan de noordzijde treffen we het rivierdal van de Roer aan, het beeklandschap. Ten zuiden ervan ligt het gebied in het mozaïeklandschap. 't Hemke ligt op de overgang van de hoge en laaggelegen zandgronden met als kenmerk dat enerzijds het open karakter afgewisseld wordt met anderzijds met een meer kleinschalig landschap met een meer gesloten karakter en bossen. Het gebied kent aparte herkenbare landschapskamers en kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen. De landschapskamers kennen grotendeels een agrarisch gebruik.

## Roerdalen: kernen en landschap



Uitsnede uit Omgevingsvisie Roerdalen 2050, rood omcirkel het plangebied

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente in het bos- en mozaïeklandschap negatief staat tegenover nieuwe landgoederen maar positief is om bestaande landgoederen, zoals 't Hemke, uit te breiden.

## De inpassing van het initiatief in het landschap

Het nieuwe complex wordt voor het aanvankelijk verhoogde stuk verlaagd en wordt de bouwhoogte/nokhoogte afgerond maximaal 13,00 meter (bij een goothoogte van max **7,5 meter**).

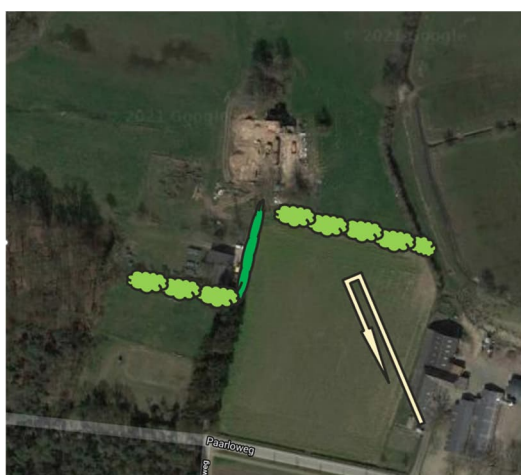
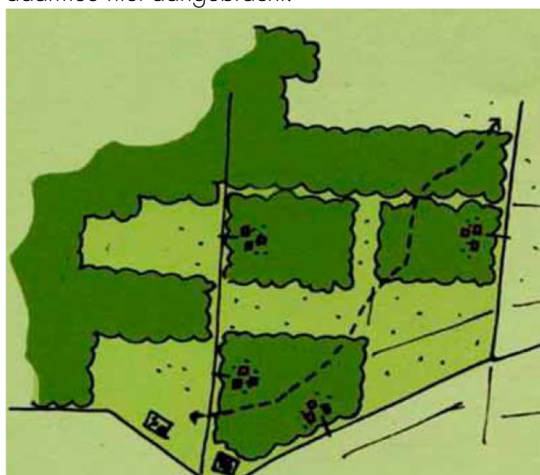
Het vigerende BP laat voor agrarische gebouwen en bouwhoogte 12 meter en een goothoogte van 6 meter toe.

Om landschappelijk de kamerstructuur te versterken wordt het zicht vanaf de Paarloweg op het nieuwe complex verzacht, in lijn met de uitgangspunten voor het mozaïeklandschap: het maken van groene kamers. We stellen op de zuidoostelijke grens aan het eind van de toegangsweg richting perceel aan de Paarloweg een plantstrook voor van minimaal 10 meter breed bestaande uit gemengd bosplantsoenplanten. Beplanting passend bij de landgoeduitstraling en bijbehorend bij de hoger gelegen bodemsoort (= podzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemige fijn zand) bijv. Linde, Tilia cordata; Eik, Quercus robur; Veldesdoorn, Spaanse aak. Acer campestre; Haagbeuk, Carpinus betulus; Tamme Kastanje, Castanea sativa. Krentenboompje, Amelanchier lamarckii)

***Vanuit de omgeving, met name vanaf de Paarloweg, blijft het complex verscholen en wordt dit versterkt door aanleg van een nieuwe beplantingsstrook, e.e.a. passend bij het bos- en mozaïeklandschap zoals in de uitgangspunten van het Landschapskader weergegeven.***

De beplanting van de toegangslaan bestaande uit sparren is niet gebiedseigen en zijn wellicht restanten van hagen die de toegangsweg begeleid hebben c.q. erfbeplanting van de burens is geweest. Vanwege de ligging buiten de kadastrale kavel is overleg met de perceeleigenaren gewenst aangezien de sparren aan het einde van hun levensduur zijn.

Wanneer het complex wordt gerealiseerd is verdere 'groene afscherming' richting Roerdal niet wenselijk en daarmee niet aangebracht.



Links: Uit Landschapskader Noord- en Midden-Limburg met de voorgestelde kamerstructuur en singels  
 Rechts: Voorstel vergroening met nieuwe singels op de randen van het plangebied.

- lichtgroen: nieuwe beplantingsstrook min 10 meter breed
- donkergroen: nieuwe laan eenzijdig in verlengde bestaande sparren
- pijl: afschermen zicht vanuit Paarloweg

### Conclusie:

1. Op grond van artikel 7.5, lid 1, onder c van de Omgevingsverordening Limburg dient een plan in te gaan op het cultuurhistorisch erfgoed in het gebied. In onderstaande tekst wordt nader onderbouwd waarom het plan niet in strijd is met deze kernkwaliteit.
2. Op grond van artikel 7.5, lid 1, onder b van de Omgevingsverordening Limburg dient een plan in te gaan op het visueel-ruimtelijke karakter van het gebied. In onderstaande tekst wordt nader onderbouwd waarom het plan niet in strijd is met deze kernkwaliteit.

Het verwijderen van de huidige agrarische bebouwingsmogelijkheden en het aanzienlijk terugbrengen van het maximaal te bebouwen oppervlak leidt tot aanzienlijk minder (potentiële) verstening van het buitengebied. Dit komt het landschappelijk karakter van het Roerdal ten goede. Daarnaast is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing voor zowel het gedeelte behorende tot het bos- en mozaïeklandschap.

Dit door:

- Het ontwikkelen van nieuwe singels aan de zuidzijde van het complex
- het behouden van de karakteristieke openheid van het beekdallandschap aan de noordzijde van het complex
- Bij het plan 't Hemke wordt de bestaande, gesloopte bebouwing, vervangen door een nieuw gebouw met een groot 'schuur'-volume waarin een bijzondere woonvorm zijn plek vindt en zorgvuldig voorzien van passende streekeigen erfbeplanting

Met deze ontwikkeling wordt zo een positieven bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van de landschappen zoals omschreven in het landschapskader Noord- en Midden-Limburg en is de ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Voetnoot:

In deze notitie wordt niet ingegaan op de architectonische verschijningsvorm en materialisatie van de nieuwbouw.

### BRONNEN:

- Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, 10 juli 2009
- Omgevingsvisie Roerdalen 1050, verbindend Roerdalen, 15-03-2021
- <http://landgoedkopen.nl>
- [https://www.dbnl.org/tekst/olst003uilk03\\_01/olst003uilk03\\_01\\_0290.php](https://www.dbnl.org/tekst/olst003uilk03_01/olst003uilk03_01_0290.php)
- <http://www.eifelnatur.de/Niederl%E4ndisch/Seiten/Roerdal.html>
- Esri Nederland, beeldmateriaal.nl; Historische Topografische Kaarten